

# 浅谈2024版建设工程工程量清单计价标准对老旧小区改造造价的影响

激博日

内蒙古兴安盟乌兰浩特市建设工程质量安全保障中心 内蒙古 乌兰浩特 137400

**摘要：**老旧小区改造常面临前期资料不足、施工空间狭窄等成本管控难题。本文旨在探讨2024版《建设工程工程量清单计价标准》的全面实施对老旧小区改造造价管理的实际影响：首先，计价模式由“依赖定额”转向“市场行情”，完善了工程造价市场形成机制；其次，新规确立了动态的风险分担原则，增加价格异动处理方法，有效降低了买卖双方在面对市场波动时的风险；最后，全面推行过程结算与多元化的质量担保机制，有效解决了跨期施工容易引发的结算争议和资金长期占用问题。2024版建设工程工程量清单计价标准显著提升了老旧小区改造造价管理的科学性、灵活性与抗风险能力，实现了发承包双方的互利共赢。

**关键词：**老旧小区改造；工程量清单；计价标准；造价管理；风险分担

## 引言

2024版《建设工程工程量清单计价标准》并非单纯的条款更新，它用契约化、科学化的规则让市场真正发挥定价作用，切实为建筑企业“减负松绑”，推动了整个城市更新产业的更高质量发展。

### 1 2024 版建设工程工程量清单计价标准解读

自我国推行工程量清单计价模式以来，该机制在规范建筑市场秩序与促进公平竞争方面发挥了关键作用。然而，随着建筑业向高质量、数字化及绿色化方向转型，加之《民法典》《价格法》、住建部50号令等法律法规的更新，以及《建设工程施工合同（示范文本）》的修订，原有计价规范（GB50500-2013）的滞后性与局限性日益凸显。在此背景下，2024版《建设工程工程量清单计价标准》（以下简称“24标准”）应运而生。该标准的实施进一步强化了市场在工程造价形成中的决定性作用，对完善造价市场机制、全面推动工程造价管理的高质量发展具有深远意义。24标准的核心变革主要体现在以下几个方面：

#### 1.1 让定价逻辑回归市场真实

24标准不再刻板，而是更敏锐地捕捉市场行情的真实底价，打通了工程经济与设计、施工之间长期存在的壁垒。循着市场化这条主线，24标准对计价活动原则、清单费用组成、风险分担方式、造价管控措施、计量计价规则、价款调整方法以及支付与纠纷解决机制等，进行了全面的系统性适配与优化<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 将风险分担摆在更公平的秤盘上

24标准引导发承包双方以市场数据为基础，结合自

身核算的合理成本以及合同赋予的权责，自主评估计价风险并确定最终价格。这一机制打破了传统模式下的风险转嫁，能够有效防范履约过程中的潜在隐患，大幅降低承发包双方的经济损失与合同争议，从而为建设项目的顺利交付提供坚实保障。

#### 1.3 推动造价管理效能的全面“换挡”

24标准不仅是计价规则的升级，更是造价管理理念的深刻变革。引入过程性（阶段性）结算机制、推行争议评审制度，以及强化专业咨询机构的独立性，为我国建筑市场的工程造价管理重塑了更为高效、科学的现代化管理体系。

## 2 老旧小区现状分析

老旧小区通常指建成于2000年以前，公共设施落后、影响居民基本生活且未纳入棚户区改造计划的住宅小区。面对国内庞大的老旧小区存量，其特有的物理现状与“年代感”，直接拉高了整个改造工程造价管控的复杂程度。

### 2.1 基础设施老化严重且配套断层

小区内给排水、供电供气等地下管网往往锈蚀严重、管径早已不敷使用；同时，电梯、停车位及消防通道等现代生活标配也普遍缺位。受制于这些先天的物理缺陷，改造工程很难大刀阔斧地展开，更多是在极其有限的条件下进行“见缝插针”式的修缮与增补。

### 2.2 隐蔽工程犹如“开盲盒”，前期资料极度匮乏

由于年代久远，多数小区早已找不到完整的竣工图和地下管线资料。前期踏勘时，设计和造价人员很难彻底摸清地下管线的真实走向。正是这种信息“盲区”，

使得编制工程量清单时极易发生漏项或算量偏差,无形中给后期的工程变更和索赔埋下了一连串隐患<sup>[2]</sup>。

### 2.3 项目碎片化,难以凑出规模效应

与新建大型住宅区不同,单个老旧小区的改造预算相对有限,加上作业面零敲碎打,大型施工机械根本施展不开。许多工序只能依靠纯人工推进,降效明显,这就出现了一个略显尴尬的现实:老旧小区单位面积的改造成本,有时反而比新建同类工程还要高。

## 3 2024 新清单对老旧小区改造的影响

24标准的实施,为破解老旧小区改造中“造价控制难、争议多、结算慢”等顽疾提供了全新的制度工具。其影响贯穿于项目的全生命周期,实现了从“行政定价”向“市场定价”的深度跨越。

### 3.1 精准列项与专项措施计价。

老旧小区拆除工程多、修缮项目细碎,而24标准不再将“计价定额”与“常规施工方案”作为编制清单的强制依据,而是引导招标人以“工程量清单要素”为主线进行列项,并由招标人对清单的完整性承担兜底责任。措施项目清单的准确性与完整性由投标人负责。这使得老旧小区造价能够更贴近老旧小区改造的实际成本。

在计价规则上,新标准明确清单项目的综合单价及合价均为不含增值税的税前全费用价格。这意味着,综合单价除了包含基础的人、材、机、管理费与利润外,还必须将“约定范围内的风险费”以及“不可或缺的辅助工作费”涵盖在内。例如墙面模板的综合单价,不仅要计算核心的制作与安拆成本,还必须前置考量测量放线、刷隔离剂、安装固定装置等隐性辅助工作的开销。

在此基础上,新标准进一步重塑了工程风险分配机制。投标人需将合理评估后的风险费计入综合单价以参与竞标。在合同层面,新标准明令禁止“无限风险”条款,确立了“谁具备控制力,谁承担相应风险”的科学原则。以老旧小区坡屋面改造为例,外围需搭设由脚手架钢管及绿网组成的安全防护栏。面对老旧小区极其狭窄的作业面和复杂的周边环境,企业不能再照搬通用的施工组织设计,而是要凭借自身技术积淀自主规划防护方案,并对该措施项目的准确性与完整性负责。方案越优化,报价优势就越明显,真正实现了“技术与经济”的深度融合<sup>[3]</sup>。

值得强调的是,新标准推行的“措施风险自担”绝非让承包人无条件“全盘兜底”。紧扣“控制力”的底线逻辑,新标准为风险边界设立了清晰的“防火墙”。假设在上述坡屋面改造中,拆除表层后才发现原有承重结构存在严重的隐蔽性朽坏,导致原定脚手架无法安全

锚固,必须临时引入昂贵的特殊加固体系。这种状况显然超出了承包人在投标阶段的合理预见能力。依据新标准,这类因“原有结构未知缺陷”引发的额外费用,应归为发包人应承担的风险,需通过工程变更据实调整价款。

这种将实体工程量(清单要素)的完整性责任交由发包人兜底,同时将措施项目(施工方案)的管控权赋予承包人的双轨机制,犹如一把精准的“手术刀”,理顺了老旧小区改造中权责交织的乱麻,完善了工程造价市场形成机制。

### 3.2 新增工程与动态造价调整

老旧小区普遍背着沉重的“历史包袱”:前期图纸资料极度匮乏,地下管线犹如一团乱麻,挖开后总能碰到意料之外的隐蔽修复。这种情况注定了改造施工中必然会有大量计划外的额外任务。在过去的工程实践中,这些图纸外的活儿往往权责模糊,极易沦为结算时的扯皮焦点。24标准针对性地增加了“新增工程”的价格调整方法,明确界定其为发包人要求完成、但不在原合同范围内的实体工程。比如,在原定的小区院内管网改造中,甲方若临时委托增加单栋楼体的地沟清掏作业,按新规,施工方完全可以根据自身的运力和排期“自主接单”。一旦决定接手,双方必须先谈妥工期和价钱,签好补充协议再动工。这套“先定价、后干活”的契约化管理,算是真正把施工方的合法权益落到了实处。

理顺了“合同外”的新增争议后,面对同样让人头疼的“合同内”风险,新标准重塑了造价波动的处理规则。一个显著的变化是,新规取消了“现场签证”机制,将不可抗力、提前竣工赶工补偿、误期赔偿等情形统一收编进更严谨的“工程索赔”范畴,并增加了对返工工程量、工程索赔的相关计价规则。在工程变更方面,新标准取消了13规范工程变更中的“承包人报价浮动率”及“采用单价计算的措施项目费”等内容,扩展了合同单价定义,细化了变更计价规则,增加了变更引发措施项目费增加的计量计价方法,完善了因变更导致的计价问题。跳出现场的微观施工环境,改造项目还时常被宏观市场的物价波动所波及。为此,24标准专门增设了价格异动的处理手段。像2018年,受环保政策与基建投资激增的双重影响,砂石开采量断崖式下跌,引发砂石、混凝土等主材价格飙升,这显然是双方签合同根本预料不到的事件。新标准确立的调差机制,犹如给工程装上了一副抵御市场风暴的“减震器”,不仅规避了因材料暴涨引发的停工闹剧,更硬核地将合同条款拉回了公平本位。

回过头来看,24标准对动态造价调整其本质是对

发承包双方进行了一场“权力与风险的重新洗牌”。过去干老旧小区改造，大量因底数不清导致的突发工作，常常被单方面强制摊派给施工方，最后靠着一张张“现场签证”沦为一笔算不清的糊涂账。如今，新规用严谨的“索赔”替代了“签证”，把“新增工程”的决定权交还给企业，再配上价格异动机制，实打实地为施工方筑起了抗风险的防线。这种用市场契约法则替代行政指令的做法，直接卸下了优质施工企业的垫资包袱，打破了以往“干得越多、赔得越多”的行业魔咒，势必能吸引更多高资质、强管理的“正规军”投身到老旧小区改造中，进而真正带动整个城市更新产业向高质量阶段迈进。

### 3.3 过程结算与质量担保机制的优化

自2014年住建部首次提出“推行过程结算”以来，历经多项国家级政策文件的持续推进，该理念已逐步成熟。在此基础上，24标准将传统的竣工结算进行了科学拆分与前置，明确将工程结算划分为“施工过程结算、合同解除结算、竣工结算”三类。尤其是针对新增的“过程结算”，新标准详细规范了其编制依据、支付比例、办理时限及法律效力，理顺了其与竣工结算的递进关系，为该机制的落地提供了清晰的实操路径。

针对建筑行业长期存在的“结算难”痛点，这一机制对老旧小区改造而言堪称“及时雨”。老旧小区改造虽单体规模较小，但项目点多面广，极易产生跨区域或同一小区主体及管网跨年度施工。若沿用传统的竣工后一次性结算，极易导致施工企业资金链紧绷。而24标准倡导的过程结算鼓励“完工一个节点、结清一笔款项”，这不仅从源头上规避了因跨期施工带来的账目混乱与扯皮，也为农民工工资的按时足额支付提供了保障，维护了社会的和谐稳定<sup>[4]</sup>。

除了在施工阶段加速资金回笼，24标准还在项目交付后的保修阶段进一步为企业“松绑”。结合《建设工程质量保证金管理办法》的相关规定，新标准正式将“银行保函”等灵活的担保方式纳入实操条文，完善了工程保修的责任划分原则。以保函替代现金扣留，不仅大幅降低了建筑企业的资金占用成本，防范与化解了项目的长尾风险，更切实减轻了企业的经营负担，有助于激发更多优质企业参与老旧小区改造的积极性。

## 4 结语

作为城镇化进程中补齐民生短板、提升城市品质的关键一环，老旧小区改造在造价管控上始终面临着底数不清、环境复杂等现实挑战。通过剖析2024版《建设工程工程量清单计价标准》在这一场景下的应用，本文得出如下核心结论：第一，24标准驱动了报价逻辑由“经验定额”向“技术驱动”的范式转型。其确立的“双轨机制”明确了发承包双方在清单要素与措施项目上的权责边界，有效应对了改造工程中施工方案多变的特征。该机制倒逼施工企业强化现场勘察与技术方案的优化，实现了技术与经济的深度融合，从根源上消解了传统定额模式下计价与实际施工脱节的行业积弊。第二，确立了“控制力对等”的动态风险分担机制，显著改善了营商环境。面对改造中频发的隐蔽工程变更、材料价格大幅波动等不确定因素，24标准守住了“谁能控制风险，谁承担责任”的科学底线。通过赋予新增工程议价权、规范索赔路径以及引入物价调差机制，新规为承发包双方构筑了一道公平的风险“防火墙”。第三，过程结算与多元担保的引入，切实盘活了项目的资金流。24标准力推的过程结算实现了“节点完工、即时结清”，再配合银行保函等非现金担保，极大地释放了被长期占用的流动资金。这种结算体系的重构，既保障了农民工工资的足额发放，也通过减负效应，吸引了更多管理精良的“正规军”投身到城市更新的浪潮中。总的来看，24标准的落地绝非单纯的规则更迭，而是对老旧小区改造治理逻辑的一次深层重构。它凭借市场化与契约化的规则力量，理顺了原本剪不断、理还乱的权责关系，为构建透明、高效的城市更新造价市场提供了有力的制度支撑。

### 参考文献

- [1]雷庆. 新清单标准措施项目规则修订对发承包双方的影响[J]. 中国招标, 2026, (02): 130-133.
- [2]李卫平. 基于新清单模式的工程变更管理研究[J]. 房地产世界, 2025, (18): 86-88.
- [3]肖永亮, 李泽熙, 周鹏, 等. 浅析2024版工程量清单计价标准中的“新变化”[J]. 建筑经济, 2025, 46(09): 5-7.
- [4]卢立明, 王先伟. 新版国家标准《建设工程工程量清单计价标准》重塑招投标发承包模式[J]. 招标采购管理, 2025, (02): 17-19.